



न्यायालय श्री प्रवीर कुमार(अध्यक्ष),डॉ० गुरदीप सिंह (सदस्य), श्री राम सिंहासन प्रेम,(सदस्य न्या०) , राजस्व परिषद, उ०प्र०, लखः

मण्डल:- लखनऊ,जनपद:- सीतापुर

वाद संख्या:- REV /3014/2014/सीतापुर

कम्प्यूटरीकृत वाद संख्या:- R20141064003014

वीरेन्द्र कुमार गुप्ता आदि बनाम महेन्द्र कुमार अग्रवाल आदि

अन्तर्गत धारा:- 219, उ०प्र० भू-राजस्व अधिनियम,1901

आदेश तिथि:- 19/07/2019

वृहद पीठ

बहस की तिथि

24.05.2019

वादी के अधिवक्ता

श्री वीरेन्द्र उपाध्याय

श्री संतोष त्रिपाठी

श्री प्रदीप कुमार तिवारी

श्री सतीश कुमार त्यागी

प्रतिवादी के अधिवक्ता

श्री बी०एल० शुक्ला

श्री शेखर श्रीवास्तव

श्री राकेश कुमार वर्मा

श्री रमाकान्त श्रीवास्तव

श्री भाष्कर राय

श्री स्वतंत्र कुमार सिंह

आदेश

यह निगरानी धारा-219 उ०प्र० भू-राजस्व अधिनियम 1901 के तहत असि० कलेक्टर प्र०श्रे०/ उपजिलाधिकारी सदर सीतापुर द्वारा अपील सं०-95 में पारित आदेश दिनांक 02.07.2014 के विरुद्ध योजित की गयी है।

प्रस्तुत प्रकरण में उभयपक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं की बहस को सुनने व पत्रावली के अवलोकन के उपरान्त अध्यक्ष राजस्व परिषद की एकल पीठ द्वारा दिनांक 28.03.2019 को इस वाद को निम्नलिखित महत्वपूर्ण बिन्दुओं पर विचारार्थ परिषद की वृहद पीठ को संदर्भित कर दिया गया था -

1- क्या राजस्व संहिता-2006 की धारा-34 अथवा भू-राजस्व अधिनियम-1901 की धारा-34 के अन्तर्गत बैनामे के उपरान्त नामान्तरण वाद दायर करने हेतु कोई समय-सीमा निर्धारित है तथा क्या मियाद अधिनियम-1963 के प्राविधान राजस्व भूमियों के नामान्तरण पर लागू होंगे तथा यदि हाँ, तो इसके अन्तर्गत कितने पुराने अभिलेख बैनामा/वसीयत के आधार पर नामान्तरण अथवा घोषणात्मक वाद दायर किया जा सकता है।

2- किसी क्रेता द्वारा भूमि क्रय करने से पूर्व किन बिन्दुओं का परीक्षण किया जाना आवश्यक है तथा विचारण न्यायालय द्वारा धारा-34 के अन्तर्गत नामान्तरण वादों के निस्तारण में किन बिन्दुओं को देखा जाना आवश्यक, समुचित एवं यथेष्ट है।

(1/7)



3- यदि क्रेता द्वारा समुचित छानबीन के उपरान्त दर्ज खातेदार से पूर्ण प्रतिफल का भुगतान करने के बाद विधिवत पंजीकृत बैनामे के माध्यम से भूमि क्रय की जाती है तो क्या उसके नामान्तरण को किसी ऐसे व्यक्ति की अत्यधिक पुराने अभिलेखों के आधार पर की गयी आपत्ति के आधार पर रोका जा सकता है जिसने समुचित समय एवं अवसर उपलब्ध होने के बावजूद दर्ज खातेदार (विक्रेता) के विरुद्ध पूर्व में न तो कोई आपत्ति की और न ही कोई नामान्तरण अथवा घोषणात्मक वाद दायर किया। क्या ऐसी आपत्तियों का निस्तारण नामान्तरण की सरसरी कार्यवाही के दौरान किया जा सकता है अथवा ऐसी आपत्तियों का निस्तारण नियमित घोषणात्मक वाद के माध्यम से किया जाना उचित होगा।

4- यदि किसी क्रेता द्वारा समुचित छानबीन के उपरान्त दर्ज खातेदार से पूर्ण प्रतिफल का भुगतान करने के बाद विधिवत पंजीकृत बैनामे के माध्यम से भूमि क्रय की गयी है तो ऐसे bonafide क्रेता को क्या विधिक अधिकार उपलब्ध हैं तथा यदि कालान्तर में किसी अन्य व्यक्ति अथवा आपत्तिकर्ता द्वारा प्रस्तुत पुराने अभिलेखों के आधार पर यह पाया जाता है कि दर्ज खातेदार/विक्रेता को भूमि विक्रय करने का अधिकार ही नहीं था तो उस स्थिति में भूमि की स्थिति क्या होगी, उसके bonafide क्रेता को क्या विधिक अधिकार प्राप्त होंगे तथा ऐसे bonafide क्रेता को हुई वित्तीय क्षति की प्रतिपूर्ति कैसे होगी।

वृहद पीठ द्वारा दिनांक 24.05.2019 को वाद की सुनवाई की गयी व अध्यक्ष राजस्व परिषद द्वारा संदर्भित उपरोक्त विचारणीय बिन्दुओं पर उभयपक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं एवं अन्य गणमान्य अधिवक्ताओं की बहस को विस्तार से सुना गया।

न्यायालय में उपस्थित गणमान्य अधिवक्ताओं की बहस को सुनने व सम्बन्धित प्राविधानों और न्यायिक व्यवस्थाओं के अवलोकन से संदर्भित किये गये विचारणीय बिन्दुओं के सम्बन्ध में स्थिति निम्नवत् स्पष्ट होती है-

बिन्दु संख्या-1 क्या राजस्व संहिता-2006 की धारा-34 अथवा भू-राजस्व अधिनियम-1901 की धारा-34 के अन्तर्गत बैनामे के उपरान्त नामान्तरण वाद दायर करने हेतु कोई समय-सीमा निर्धारित है तथा क्या मियाद अधिनियम-1963 के प्राविधान राजस्व भूमियों के नामान्तरण पर लागू होंगे तथा यदि हाँ, तो इसके अन्तर्गत कितने पुराने अभिलेख बैनामा/वसीयत के आधार पर नामान्तरण अथवा घोषणात्मक वाद दायर किया जा सकता है।

विवेचना बिन्दु संख्या-1

नामान्तरण वाद दायर किये जाने की मियाद के सम्बन्ध में उल्लेखनीय है कि 30प्र0 भू-राजस्व अधिनियम 1901 की धारा-38 के अन्तर्गत निम्नानुसार प्रावधान किया गया था-

"38 प्रतिवेदन (रिपोर्ट) करने में उपेक्षा के लिए दण्ड- यदि कोई व्यक्ति पट्टे के मामले में कब्जा प्राप्त करने की तारीख से या उत्तराधिकार या अन्य अन्तरण की तारीख से तीन मास के भीतर धारा-34 द्वारा अपेक्षित प्रतिवेदन करने की उपेक्षा करता है, तो वह दण्ड का भागी होगा जो धारा-37 के अन्तर्गत देय शुल्क की राशि के पांच गुने से अधिक नहीं होगा, या यदि शुल्क न लगने वाला हो तो, ऐसी राशि से अधिक नहीं होगी जो (राज्य सरकार) नियम द्वारा विहित करें।"

उपरोक्त से स्पष्ट है कि 30प्र0 भू-राजस्व अधिनियम 1901 से आच्छादित प्रकरणों में उक्त अधिनियम की धारा-34 के अन्तर्गत प्रतिवेदन देने/वाद दायर करने हेतु कोई मियाद निर्धारित नहीं है। विलम्ब की दशा में मात्र विलम्ब हेतु दण्ड का ही प्राविधान है तथा निर्धारित दण्ड राशि का भुगतान करने के उपरान्त धारा-34 के अन्तर्गत वाद दायर किया जा सकता है।

जहां तक 30प्र0 राजस्व संहिता 2006 से आच्छादित प्रकरणों का बिन्दु है, उक्त अधिनियम की सम्बन्धित धारा-34/35 के अन्तर्गत अन्तरण के मामलों में रिपोर्ट करने हेतु कोई समय सीमा निर्धारित नहीं की गयी है परन्तु राजस्व संहिता 2006 की धारा-214 में निम्नवत् प्रावधान किया गया है-

"214 सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 और परिसीमा अधिनियम, 1963 का लागू होना- जब तक (इस संहिता द्वारा या इसके अधीन) अन्यथा अभिव्यक्त रूप से उपबन्धित न हो तब तक इस संहिता के अधीन प्रत्येक वाद, प्रार्थना-पत्र या कार्यवाही पर सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 और परिसीमा अधिनियम, 1963 के उपबन्ध लागू होंगे।"

उपरोक्त के अवलोकन से स्पष्ट है कि 30प्र0 राजस्व संहिता 2006 से आच्छादित प्रकरणों में परिसीमा अधिनियम, 1963 के उपबन्ध लागू होंगे तथा इस अधिनियम के अन्तर्गत निर्धारित अवधि के बाद दायर किये जाने वाले प्रकरणों में विलम्ब का समुचित कारण दर्शाया जाना आवश्यक होगा।

(2/7)



बिन्दु संख्या-2 किसी क्रेता द्वारा भूमि क्रय करने से पूर्व किन बिन्दुओं का परीक्षण किया जाना आवश्यक है तथा विचारण न्यायालय द्वारा धारा-34 के अन्तर्गत नामान्तरण वादों के निस्तारण में किन बिन्दुओं को देखा जाना आवश्यक, समुचित एवं यथेष्ट है।

बिन्दु संख्या-3 यदि क्रेता द्वारा समुचित छानबीन के उपरान्त दर्ज खातेदार से पूर्ण प्रतिफल का भुगतान करने के बाद विधिवत पंजीकृत बैनामे के माध्यम से भूमि क्रय की जाती है तो क्या उसके नामान्तरण को किसी ऐसे व्यक्ति की अत्यधिक पुराने अभिलेखों के आधार पर की गयी आपत्ति के आधार पर रोका जा सकता है जिसने समुचित समय एवं अवसर उपलब्ध होने के बावजूद दर्ज खातेदार (विक्रेता) के विरुद्ध पूर्व में न तो कोई आपत्ति की और न ही कोई नामान्तरण अथवा घोषणात्मक वाद दायर किया। क्या ऐसी आपत्तियों का निस्तारण नामान्तरण की सरसरी कार्यवाही के दौरान किया जा सकता है अथवा ऐसी आपत्तियों का निस्तारण नियमित घोषणात्मक वाद के माध्यम से किया जाना उचित होगा।

विवेचना बिन्दु संख्या-2 व 3

उल्लेखनीय है कि 30प्र0 भू-राजस्व अधिनियम की धारा-34 अथवा राजस्व संहिता की धारा-34/35 के अन्तर्गत नामान्तरण की कार्यवाही की जाती है, जो कि एक सरसरी कार्यवाही (summary proceedings) है जबकि किसी भूमि के सम्बन्ध में भौमिक अधिकारों का निर्धारण 30प्र0 ज0वि0 एवं भूमि सुधार अधिनियम 1950 की धारा-229(बी) अथवा 30प्र0 राजस्व संहिता 2006 की धारा-144 के अन्तर्गत घोषणात्मक वाद द्वारा किया जाता है। प्रायः देखा गया है कि जब किसी क्रेता द्वारा बैनामे के आधार पर दर्ज खातेदार से भूमि क्रय करके नामान्तरण हेतु आवेदन किया जाता है तो अनेकों ऐसे दावेदार प्रकट हो जाते हैं जिन्होंने भूमि के दर्ज खातेदार (विक्रेता) के विरुद्ध तो पूर्व में कभी भी कोई आपत्ति नहीं की परन्तु भूमि के विक्रय हो जाने के उपरान्त वर्षों पुराने अभिलेख - वसीयत, बैनामा आदि के आधार पर नामान्तरण वाद में आपत्ति प्रस्तुत कर दी जाती है। इस प्रकार की आपत्तियों के फलस्वरूप भूमि का क्रेता, जिसने भूमि अभिलेखों का सम्यक परीक्षण करने व पूर्ण प्रतिफल का दर्ज खातेदार को भुगतान करने के उपरान्त विधिवत पंजीकृत बैनामा करके भूमि को क्रय किया है, उसके नाम क्रय की गयी भूमि का नामान्तरण नहीं हो पाता तथा सरसरी कार्यवाही होने के बावजूद नामान्तरण वाद निर्धारित समयावधि (अविवादित 45 दिवस तथा विवादित 90 दिवस) में निस्तारित नहीं हो पाते व अनेकों वर्षों तक चलते रहते हैं। उल्लेखनीय है कि वर्तमान में प्रदेश के विभिन्न राजस्व न्यायालयों में दिनांक 30 जून, 2019 को 30प्र0 भू-राजस्व अधिनियम की धारा-34 व 30प्र0 राजस्व संहिता की धारा-34/35 के अन्तर्गत 2,79,984 वाद विचाराधीन हैं जिसमें से 1,30,189 एक वर्ष से अधिक व 16,454 पाँच वर्ष से अधिक अवधि से लम्बित हैं। यह स्थिति निश्चय ही अत्यन्त चिन्तनीय व शोचनीय है।

वर्णित परिस्थितियों में नामान्तरण की सरसरी कार्यवाही (summary proceedings) में परीक्षण न्यायालय द्वारा केवल निम्न बिन्दुओं को देखा जाना आवश्यक व पर्याप्त प्रतीत होता है-

(1) भूमि का विक्रेता/दानदाता उस भूमि का वर्तमान खतौनी में दर्ज खातेदार है अथवा नहीं तथा वह विक्रय/दान की जाने वाली भूमि का संक्रमणीय भूमिधर है अथवा नहीं अर्थात् क्या उसे भूमि विक्रय/दान करने के विधिक अधिकार प्राप्त हैं।

(2) क्रय की जा रही भूमि किसी वित्तीय संस्था अथवा बैंक आदि के द्वारा बंधक तो नहीं है। भूमि के बन्धक होने सम्बन्धी सूचना राजस्व परिषद के भूलेख पोर्टल पर उपलब्ध खतौनी के अभ्युक्ति स्तम्भ में देखी जा सकती है।

(3) क्रय की जा रही भूमि के सम्बन्ध में किसी न्यायालय में कोई वाद तो लम्बित नहीं है तथा यदि कोई वाद विचाराधीन है तो उसकी वर्तमान स्थिति क्या है तथा उसमें भूमि के क्रय-विक्रय पर रोक सम्बन्धी आदेश अथवा कोई स्थगन आदेश तो पारित नहीं है। इस बिन्दु की जानकारी राजस्व परिषद के भूलेख पोर्टल पर सम्बन्धित भूमि की खतौनी में भूखण्ड/गाटा संख्या पर उपलब्ध कराये गये hyperlink पर क्लिक करके अथवा राजस्व न्यायालय कम्प्यूटरीकृत प्रबन्धन प्रणाली (RCCMS) के माध्यम से सुगमतापूर्वक प्राप्त की जा सकती है।

(4) यदि विक्रीत/दान की जा रही भूमि में अन्य सहखातेदार भी सम्मिलित हैं तो खाते में सम्मिलित सभी सहखातेदारों को सूचित किया जाना आवश्यक है। अतः परीक्षण न्यायालय द्वारा यह देखा जाना चाहिए कि क्या वाद में 30प्र0 रेवेन्यू कोर्ट मैनुअल के प्रस्तर A-376 के अनुसार सभी हितबद्ध पक्षों/सहखातेदारों को नियमानुसार सूचित किया गया है अथवा नहीं।

(5) ग्रामसभा व शासकीय हितों की सुरक्षा सुनिश्चित करने के लिए सम्बन्धित ग्रामसभा व भूमि प्रबन्धक समिति को भी सूचित किया जाना आवश्यक है। अतः परीक्षण न्यायालय द्वारा यह देखा जाना भी आवश्यक है कि

(3/7)



अन्तरित की जा रही भूमि शासकीय अथवा ग्रामसभा की सार्वजनिक सम्पत्ति तो नहीं है तथा 30प्र0 रेवेन्यू कोर्ट मैनुअल के प्रस्तर A-377 के अनुसार ग्रामसभा की भूमि प्रबन्धक समिति को नियमानुसार सूचित किया गया है अथवा नहीं।

(6) यदि विक्रीत/दान की जा रही भूमि में अन्य सहखातेदार भी सम्मिलित हैं तो यह देखा जाना आवश्यक है कि भूमि के विक्रेता/दानदाता द्वारा अपने अंश से अधिक भूमि तो विक्रीत/दान नहीं की जा रही है।

(7) यदि सहखातेदारों के मध्य भूमि का नियमानुसार भूमि/जोत का विभाजन नहीं हुआ है तो भूमि के प्रत्येक भाग में प्रत्येक सहखातेदार का समानुपातिक अंश होता है। अतः यह देखा जाना आवश्यक है कि विक्रय/दान की जाने वाली भूमि की कोई विशिष्ट चैहद्दी/सीमा तो नहीं दी गयी है क्योंकि सम्मिलित खाते में समस्त भूमि पर सभी खातेदारों का समान अधिकार है। अतः किसी भी एक सहखातेदार द्वारा भूमि में अपने अंश का विक्रय/दान तो किया जा सकता है परन्तु भूमि के विक्रय/दान किये जा रहे अंश की अलग चैहद्दी/सीमा दर्शाते हुए किसी भू-भाग विशेष का विक्रय/दान तब तक नहीं किया जा सकता जब तक विक्रेता/दानदाता द्वारा 30प्र0 जमींदारी विनाश अधिनियम, 1950 की धारा-176 अथवा 30प्र0 राजस्व संहिता, 2006 की धारा-116 के अन्तर्गत अपनी जोत का विभाजन न करा लिया जाय।

(8) यदि विक्रय/दान की जा रही भूमि किसी नाबालिग की है अथवा उसमें नाबालिग का अंश सम्मिलित है तो क्या उस नाबालिग के अंश के विक्रय/दान हेतु नियमानुसार सक्षम न्यायालय की अनुमति ली गयी है अथवा नहीं।

(9) यदि विक्रय/दान की जा रही भूमि किसी अनुसूचित जाति/जनजाति के व्यक्ति की है अथवा असंक्रमणीय भूमिधर के रूप में पट्टे के माध्यम से प्राप्त भूमि है (जिसे अब संक्रमणीय अधिकार प्राप्त हो चुके हैं), तो क्या इस हेतु सक्षम अधिकारी की अनुमति वांछित है तथा यदि हाँ, तो भूमि के विक्रय/दान हेतु नियमानुसार (30प्र0 जमींदारी विनाश एवं भूमि व्यवस्था अधिनियम -1950 की धारा-157-क/157-कक/157-खख अथवा 30प्र0 राजस्व संहिता-2006 की धारा-98/99 के अन्तर्गत) पूर्व अनुमति प्राप्त की गयी है, अथवा नहीं।

(10) प्रस्तावित क्रय/दान के उपरान्त क्रेता/दान प्राप्तकर्ता के पास उपलब्ध कुल भूमि 30प्र0 राजस्व संहिता, 2006 की धारा-89(2) के अन्तर्गत निर्धारित अधिकतम सीमा (5.0586 हे० अर्थात् 12.5 एकड़) से अधिक तो नहीं हो जाएगी।

(11) भूमि के विक्रय की स्थिति में भूमि का विक्रय नियमानुसार पूर्ण प्रतिफल के भुगतान के उपरान्त बैनामे द्वारा किया गया है अथवा नहीं तथा उक्त बैनामा पंजीकृत है अथवा नहीं तथा विक्रेता द्वारा बैनामे को चुनौती दिये जाने की दशा में भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 की धारा-68(2) के प्राविधानों के अनुसार उसे गवाहों द्वारा न्यायालय के समक्ष विधिवत प्रमाणित किया गया है अथवा नहीं।

(12) दर्ज खातेदार की मृत्यु की दशा में वसीयत अथवा वरासत के आधार पर दायर नामान्तरण वादों में यथास्थिति वसीयत के आधार पर नामान्तरण की स्थिति में वसीयत को नियमानुसार प्रमाणित कराया जाना आवश्यक होगा, जबकि वरासत के आधार पर नामान्तरण की स्थिति में 30प्र0 राजस्व संहिता, 2006 की धारा-108/109/110 अथवा 30प्र0 जमींदारी विनाश एवं भूमि व्यवस्था अधिनियम, 1950 की धारा-171/172/174 के अनुसार मृतक खातेदार के वारिसों का निर्धारण किया जाना आवश्यक होगा।

(13) प्रायः परीक्षण न्यायालय द्वारा रेवेन्यू कोर्ट मैनुअल के प्रस्तर A-367 में प्राविधानित शपथपत्र के अभाव में नामान्तरण प्रार्थना पत्र निरस्त कर दिया जाता है परन्तु यदि रेवेन्यू कोर्ट मैनुअल के प्रस्तर A-367 में वांछित बिन्दुओं/सूचनाओं यथा -

- (क) ग्राम का नाम जहाँ क्रय/अन्तरित की गयी भूमि अवस्थित है,
- (ख) भूमि क्रय करने वाले व भूमि विक्रय करने वाले व्यक्तियों के नाम, पिता का नाम व निवास स्थान,
- (ग) क्रय/अन्तरण की गयी भूमि को किस प्रकार प्राप्त/अन्तरित किया गया,
- (घ) किस तिथि को भूमि सम्बन्धी अधिकार प्राप्त/अन्तरित किये गये,
- (ङ) क्रय/अन्तरित की गयी भूमि का भू-राजस्व अथवा लगान,

का उल्लेख/समावेश पंजीकृत बैनामे/दानपत्र (जोकि निर्धारित स्टाम्प शुल्क देकर निष्पादित किया गया है) में स्पष्ट रूप से कर दिया गया है तो इस आशय का शपथपत्र अलग से दायर किया जाना आवश्यक नहीं है तथा परीक्षण न्यायालय द्वारा शपथपत्र के अभाव में नामान्तरण प्रार्थना पत्र निरस्त नहीं किया जाना चाहिए।

(4/7)



परीक्षण न्यायालय द्वारा नामान्तरण वाद पर विचारण के दौरान उपरोक्त बिन्दुओं का संज्ञान लेते हुए उनका परीक्षण किया जाना आवश्यक, समुचित एवं यथेष्ट प्रतीत होता है। इसी प्रकार भूमि के क्रेता द्वारा भी भूमि को क्रय करने से पूर्व उपरोक्त बिन्दुओं के सम्बन्ध में समुचित छानबीन एवं सन्तुष्टि किया जाना उचित होगा ताकि क्रय की गयी भूमि के नामान्तरण में अनावश्यक अड़चन अथवा विलम्ब न हो। यदि किसी क्रेता द्वारा आवश्यक सतर्कता बरतते हुए उपरोक्तानुसार बिन्दुओं की जांच करने व due diligence के उपरान्त पूर्ण प्रतिफल का दर्ज खातेदार अथवा विक्रय की कड़ी में उसके पश्चातवर्ती क्रेता को भुगतान करने के बाद विधिवत बैनामा करके भूमि को क्रय किया जाता है तो ऐसे bonafide क्रेता द्वारा नामान्तरण हेतु आवेदन किये जाने की स्थिति में उसके नामान्तरण में सामान्यतः कोई विधिक अड़चन अथवा अनावश्यक विलम्ब नहीं होना चाहिए।

परन्तु प्रायः देखा गया है कि कई बार ऐसे व्यक्तियों, जिनका या तो उस भूमि में कोई हित ही निहित (locus standi) नहीं है अथवा उनके द्वारा पर्याप्त समय एवं अवसर उपलब्ध होने के बावजूद दर्ज खातेदार के विरुद्ध पूर्व में न तो कभी आपत्ति दायर की गयी और न ही कोई नामान्तरण वाद दायर किया गया, द्वारा आपत्ति कर दी जाती है, जिसके फलस्वरूप नामान्तरण की कार्यवाही, सरसरी कार्यवाही होने के बावजूद वर्षों तक लम्बित रहती है।

नामान्तरण वाद में आपत्ति का अधिकार

यदि भूमि के नामान्तरण के समय किसी व्यक्ति द्वारा आपत्ति की जाती है तो यह देखा जाना आवश्यक है कि आपत्तिकर्ता का अन्तरित की जा रही भूमि में क्या हित निहित है तथा उसका locus standi क्या है। यदि आपत्तिकर्ता का अन्तरित की जा रही भूमि में कोई हित निहित नहीं है तो ऐसी आपत्ति को सरसरी तौर पर ही निरस्त किया जाना न्यायोचित एवं समीचीन होगा। इस सम्बन्ध में राजस्व परिषद द्वारा निगरानी सं०-530/2017 जनपद-कानपुर नगर सुधीर कुमार आदि बनाम भानु केहर में पारित आदेश दिनांक 30.08.2017 भी अवलोकनीय है।

उल्लेखनीय है कि विधि निर्माताओं द्वारा 30प्र० भू-राजस्व अधिनियम, 1901 की धारा-34 व 30प्र० राजस्व संहिता, 2006 की धारा-34/35 के अन्तर्गत नामान्तरण की सरसरी कार्यवाही के निस्तारण का अधिकार नायब तहसीलदार/तहसीलदार न्यायालय को दिया गया है जबकि 30प्र० जमींदारी विनाश एवं भूमि व्यवस्था अधिनियम, 1950 की धारा-229बी व 30प्र० राजस्व संहिता, 2006 की धारा-144 के अन्तर्गत नियमित घोषणात्मक वाद की सुनवाई का अधिकार अपेक्षाकृत उच्चतर न्यायालय अर्थात् उप जिलाधिकारी न्यायालय को दिया गया है। स्पष्टतः नायब तहसीलदार/तहसीलदार न्यायालय के स्तर से सरसरी कार्यवाही के अन्तर्गत भौमिक अधिकारों के निर्धारण सम्बन्धी विवादों का निस्तारण किया जाना अपेक्षित नहीं है। ऐसे विवादों का निस्तारण उप जिलाधिकारी के स्तर पर नियमित घोषणात्मक वाद में ही किया जाना विधिसंगत है।

सामान्यतः अन्तरित की जा रही भूमि में विक्रेता/दानदाता/मृतक के परिवारजन/वारिसों/वसीयत प्राप्तकर्ता अथवा उसके सहखातेदार अथवा ग्रामसभा/राज्य सरकार का ही हित निहित होना सम्भावित है। यदि किसी तथाकथित पुराने बैनामे अथवा वसीयत आदि के आधार पर किसी तृतीय पक्ष/आपत्तिकर्ता द्वारा यह दावा किया जाता है कि प्रश्नगत भूमि में उसका हित निहित है तो सम्बन्धित आपत्तिकर्ता से यह अपेक्षित था कि वह स्वयं वादी के रूप में उपलब्ध साक्ष्यों के आधार पर नामान्तरण वाद दायर करता। अतः यदि किसी तृतीय पक्ष/आपत्तिकर्ता द्वारा किसी तथाकथित पुराने बैनामे अथवा वसीयत, जोकि दर्ज खातेदार के पूर्ववर्ती खातेदार (जिसका नाम वर्तमान खतौनी में दर्ज नहीं है) द्वारा निष्पादित होना दर्शित है, के आधार पर अन्तरित की जा रही भूमि के सम्बन्ध में अपना हित दर्शाते हुए आपत्ति की जाती है, परन्तु उसके द्वारा न तो कभी पूर्व में अपना दावा प्रस्तुत किया गया और न ही नामान्तरण हेतु कोई वाद दायर किया गया, तो ऐसी आपत्ति के आधार पर क्रेता एवं दर्ज खातेदार/विक्रेता के मध्य प्रचलित नामान्तरण की कार्यवाही, जो कि नायब तहसीलदार/तहसीलदार न्यायालय में संचालित होने वाली एक सरसरी कार्यवाही है, को रोका जाना/विलम्बित किया जाना न्यायसंगत नहीं है। ऐसे आपत्तिकर्ता द्वारा अन्य पक्षों (विक्रेता दर्ज खातेदार व क्रेता) के मध्य नामान्तरण के स्तर पर की गयी आपत्ति सरसरी तौर पर ही निरस्त कर दी जानी चाहिए।

इसी प्रकार यदि ऐसे व्यक्ति द्वारा किसी पुराने बैनामे अथवा वसीयत, जोकि दर्ज खातेदार के पूर्ववर्ती खातेदार (जिसका नाम वर्तमान खतौनी में दर्ज नहीं है) द्वारा निष्पादित होना दर्शित है, के आधार पर अन्तरित की जा रही भूमि के सम्बन्ध में अपना हित दर्शाते हुए नामान्तरण वाद दायर किया जाता है तो ऐसे नामान्तरण वाद को भी सरसरी तौर पर इस निर्देश के साथ निस्तारित कर दिया जाना चाहिए कि वह व्यक्ति 30प्र० जमींदारी विनाश एवं भूमि व्यवस्था अधिनियम, 1950 की धारा-229बी अथवा 30प्र० राजस्व संहिता, 2006 की धारा-144 के अन्तर्गत नियमित घोषणात्मक वाद दायर कर अन्तरित की जा रही भूमि के सम्बन्ध में अपने भौमिक



अधिकार सिद्ध व स्थापित करे। यदि घोषणात्मक वाद में पारित आदेश के आधार पर आपत्तिकर्ता के भौमिक अधिकार स्थापित हो जाते हैं तो उसका नामान्तरण उक्त आदेशों के क्रम में स्वतः हो जाएगा।

उपरोक्त विवेचना से स्पष्ट है कि 30प्र0 भू-राजस्व अधिनियम, 1901 की धारा-34 अथवा 30प्र0 राजस्व संहिता, 2006 की धारा-34/35 के अन्तर्गत दायर नामान्तरण वाद में दर्ज खातेदार (विक्रेता/दानदाता/मृतक) के परिवारजन/वारिस/वसीयत प्राप्तकर्ता अथवा सह-खातेदार को तो अन्तरित की जा रही भूमि में उनका हित निहित होने के आधार पर उनका locus standi मानते हुए आपत्ति करने का अवसर है, परन्तु यदि कोई ऐसा व्यक्ति जिसका नाम न तो कभी पूर्व में दर्ज था और न ही उसके द्वारा दर्ज खातेदार के अधिकार को पूर्व में कभी चुनौती दी गई, द्वारा दर्ज खातेदार के पूर्ववर्ती खातेदार से भौमिक अधिकार प्राप्त होना दर्शाते हुए नामान्तरण वाद में आपत्ति की जाती है, तो वह निरस्त किये जाने योग्य होगी। ऐसे आपत्तिकर्ता द्वारा अपने भौमिक अधिकारों को स्थापित करने के लिए नियमानुसार घोषणात्मक वाद दायर किया जा सकता है।

परन्तु यदि दर्ज खातेदार के किसी पश्चातवर्ती क्रेता/आवेदक द्वारा नामान्तरण हेतु आवेदन किया जाता है तो ऐसे आवेदकों के नामान्तरण प्रार्थना पत्र पर नियमानुसार विचार किया जाएगा। उदाहरणार्थ यदि दर्ज खातेदार द्वारा अपनी भूमि का विक्रय क्रेता "क" को, "क" द्वारा नामान्तरण वाद दायर किये बिना क्रेता "ख" को तथा इसी प्रकार क्रेता "ख" द्वारा नामान्तरण वाद दायर किये बिना क्रेता "ग" को (इसी प्रकार आगे) कर दिया जाता है तथा अन्तिम क्रेता "ग" द्वारा नामान्तरण वाद दायर किया जाता है तो ऐसे क्रेता द्वारा क्रय-विक्रय की कड़ी में शामिल सभी अन्तरणों के साक्ष्य प्रस्तुत करना आवश्यक होगा तथा परीक्षण न्यायालय द्वारा क्रय-विक्रय की कड़ी में शामिल सभी अन्तरणों का परीक्षण करते हुए नियमानुसार नामान्तरण का आदेश पारित किया जाएगा।

बिन्दु संख्या-4 यदि किसी क्रेता द्वारा समुचित खानबीन के उपरान्त दर्ज खातेदार से पूर्ण प्रतिफल का भुगतान करने के बाद विधिवत पंजीकृत बँनामे के माध्यम से भूमि क्रय की गयी है तो ऐसे bonafide क्रेता को क्या विधिक अधिकार उपलब्ध हैं तथा यदि कालान्तर में किसी अन्य व्यक्ति अथवा आपत्तिकर्ता द्वारा प्रस्तुत पुराने अभिलेखों के आधार पर यह पाया जाता है कि दर्ज खातेदार/विक्रेता को भूमि विक्रय करने का अधिकार ही नहीं था तो उस स्थिति में भूमि की स्थिति क्या होगी, उसके bonafide क्रेता को क्या विधिक अधिकार प्राप्त होंगे तथा ऐसे bonafide क्रेता को हुई वित्तीय क्षति की प्रतिपूर्ति कैसे होगी।

विवेचना बिन्दु संख्या-4

जैसा कि उपरोक्त बिन्दु संख्या-2 व 3 की विवेचना में स्पष्ट किया गया है, यदि किसी क्रेता द्वारा इंगित बिन्दुओं एवं विधिक प्राविधानों के सम्बन्ध में समुचित खानबीन एवं सतर्कता के बाद पूर्ण प्रतिफल का भुगतान करके किसी भूमि का क्रय किया गया है तो उसे उक्त भूमि का सदाशयतापूर्ण (bonafide) क्रेता माना जाना उचित होगा तथा ऐसे bonafide क्रेता द्वारा किये गये नामान्तरण आवेदन के आधार पर उसका नामान्तरण यथाशीघ्र कर दिया जाना चाहिए। परन्तु यदि कालान्तर में किसी व्यक्ति द्वारा दर्ज खातेदार, जिसके द्वारा भूमि विक्रीत की गयी है, के भौमिक अधिकारों को ही घोषणात्मक वाद दायर कर चुनौती दी जाती है तो सम्बन्धित क्रेता द्वारा उक्त घोषणात्मक वाद में पक्षकार बनकर अपना पक्ष प्रस्तुत किया जा सकता है तथा घोषणात्मक वाद में समस्त पक्षों को सुनने के पश्चात गुण-दोष के आधार पर पारित किया गया निर्णय समस्त पक्षकारों पर मान्य एवं प्रभावी होगा।

यदि 30प्र0 जमींदारी विनाश एवं भूमि व्यवस्था अधिनियम 1950 की धारा-229बी अथवा 30प्र0 राजस्व संहिता, 2006 की धारा-144 के घोषणात्मक वाद में पारित आदेश के आधार पर यह स्थापित होता है कि भूमि विक्रेता (दर्ज खातेदार) को भूमि विक्रय करने का अधिकार ही नहीं था तथा उसके द्वारा कपटपूर्ण ढंग से अथवा नियम-विरुद्ध ढंग से भूमि अभिलेखों (खतौनी) में अपना नाम दर्ज करा लिया गया था तो ऐसी स्थिति में क्रेता द्वारा विक्रेता के विरुद्ध नियमानुसार सिविल वाद दायर कर क्षतिपूर्ति की मांग तो की जा सकती है परन्तु ऐसी भूमि पर उस क्रेता को कोई भौमिक अधिकार प्राप्त नहीं हो सकेगा।

जहाँ तक वर्तमान प्रकरण का प्रश्न है असि0 कलेक्टर प्रथम श्रेणी/उपजिलाधिकारी, सीतापुर द्वारा पारित आदेश दिनांक 02.07.2014 में की गयी विवेचना से यह बात स्पष्ट रूप से सिद्ध हो जाती है कि खतौनी में उमा प्रसाद व समर सिंह का नाम दर्ज था तथा उन्हीं के द्वारा महेन्द्र कुमार अग्रवाल, संजीव अग्रवाल व विनय कुमार अग्रवाल पुत्रगण अशोक कुमार अग्रवाल के पक्ष में बैनामा दिनांक 05.03.2013 को निष्पादित किया गया है। दर्ज काश्तकारों ने बैनामा करने से इंकार नहीं किया तथा बैनामा विधिवत गवाहों द्वारा प्रमाणित भी है। उक्त बैनामा के आधार पर तहसीलदार (न्यायिक), सीतापुर ने उभयपक्षों को साक्ष्य एवं सुनवाई का पूर्ण अवसर प्रदान करते हुए गुण-दोष पर नामान्तरण आदेश दिनांक 26.06.2013 को पारित किया है, जिसकी पुष्टि अपीलीय न्यायालय ने की है। दोनों अवर न्यायालयों द्वारा पारित आदेशों के तथ्यात्मक निष्कर्ष समवर्ती हैं।

जहाँ तक निगरानीकर्ता, जिनके द्वारा अपनी माता श्रीमती रामेश्वरी देवी के पक्ष में दिनांक 28.07.1965 को तत्कालीन दर्ज खातेदार हेमनाथ द्वारा किये गये कथित बैनामे के आधार पर आपत्ति की गयी है,

(6/7)

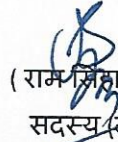


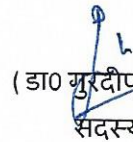
द्वारा की गयी आपत्ति का बिन्दु है, यह आपत्ति उपरोक्त विवेचना के आधार पर नामान्तरण की सरसरी कार्यवाही में ग्राह्य नहीं मानी जा सकती। अतः परीक्षण न्यायालय व अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित आदेशों में किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है तथा निगरानी बलहीन होने के कारण निरस्त की जाती है।

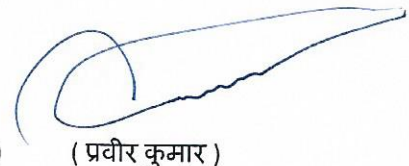
निगरानीकर्तागण यदि चाहें, तो सक्षम न्यायालय में नियमित घोषणात्मक वाद योजित कर अनुतोष प्राप्त कर सकते हैं।

अवर न्यायालय के अभिलेख यथाशीघ्र वापस किये जाएं तथा आवश्यक कार्यवाही के उपरान्त पत्रावली दाखिल-दफ्तर हो।

निबन्धक/आयुक्त एवं सचिव, राजस्व परिषद को यह निर्देश भी दिये जाते हैं कि इस आदेश/विधि-व्यवस्था की प्रतिलिपि समस्त जिलाधिकारियों, मण्डलायुक्तों व मा० परिषद के समस्त सदस्यों के मध्य उनके संज्ञानार्थ व इस निर्देश के साथ परिचालित की जाय कि वह इस आदेश/विधि-व्यवस्था की प्रतिलिपि समस्त राजस्व न्यायालयों के पीठासीन अधिकारियों को उनके संज्ञानार्थ व उपयोगार्थ उपलब्ध करा दें।


(राम मोहन प्रेम)
सदस्य (न्यायिक)
19.07.2019


(डा० गुरदीप सिंह)
सदस्य
19.07.2019


(प्रवीर कुमार)
अध्यक्ष
19.07.2019

(7/7)